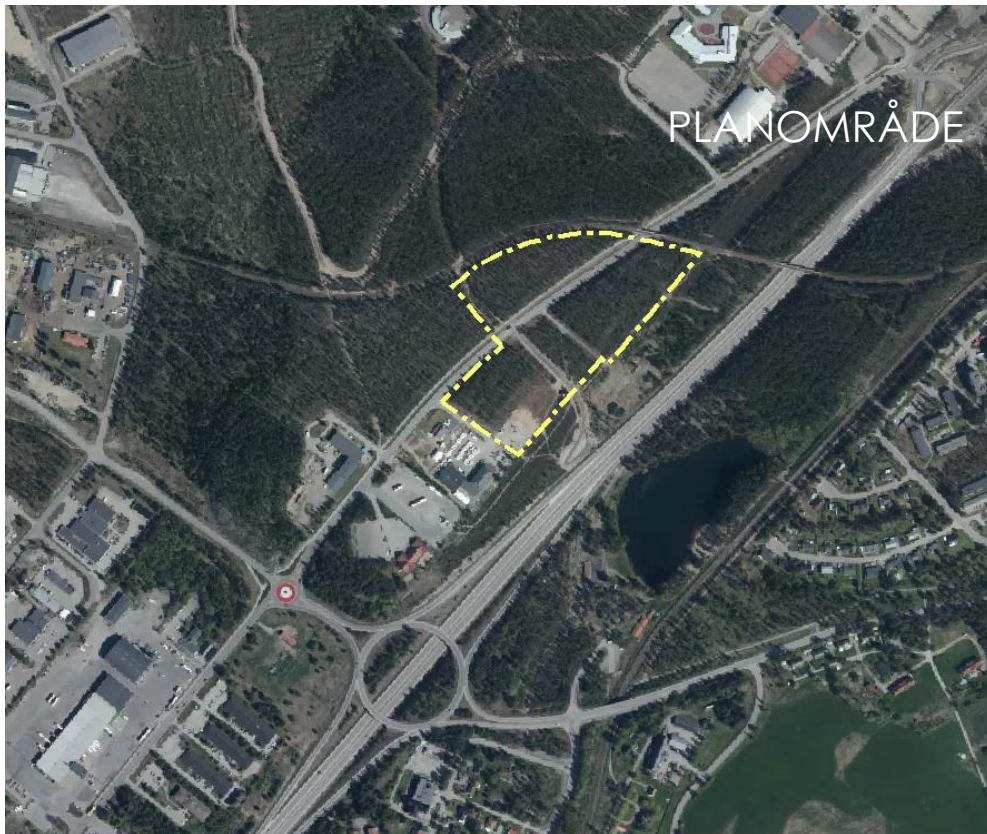




Flygfoto över planområdet

Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

Del av Fastigheten Vivsta 13:19
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2017-09-27
Antagen i KF 2017-10-30 § 152
Laga kraft 2017-11-23

Dnr: 2015-01815

Detaljplan för verksamhetsområde vid Terminalvägen

Del av fastigheten Vivsta 13:19
Timrå kommun, Västernorrlands län

Upprättad 2017-09-27

Beskrivning

1. Orientering om planens syfte och omfattning

De befintliga planlagda industri- och verksamhetsområdena i Timrå industriområde är snart helt ianspråktaga. Då efterfrågan på sådan mark nu ökar har näringslivskontoret i Timrå kommun initierat att ett skogsområde på båda sidor om Terminalvägen planläggs för detta ändamål. Kommunstyrelsen har 2015-11-24 uppdragit åt Miljö- och bygghuset att upprätta detaljplan för handel och kontorsverksamhet.

Den nu föreslagna markdispositionen fördelas på fyra områden för handel, kontor och verksamheter (HKZ). Andelen kvartersmark för verksamhetsområdet uppgår till ca 4,2 ha.

Planförslaget överensstämmer inte med gällande översiktsplan. Planarbetet bedrivs därför med ett utökat planförfarande så att berörda sakägare och allmänheten får ta del av förslaget under både samråd- och granskningsperioderna.

2. Planhandlingar

Planförslaget utgörs av :

- plankarta i skala 1: 1000
- planbestämmelser på plankartan

Planförslaget åtföljs av :

- denna planbeskrivning med behovsbedömning och genomförande
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- Granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning

3. Planeringsförutsättningar

3.1 Gällande planer och restriktioner

Det aktuella markområdet är inte planlagt men det angränsar i väster till detaljplan D 117, laga kraft 1990-07-19, och D 146, laga kraft 1999-08-09.

D117 och D146 omfattas av markanvändning för industri (J₁) och industripark (J₂). Översiktsplanen för Timrå kommun är från 1990 och föreslår området som rekreativsområde.

I förslag till ny översiktsplan (samrådshandling) är området föreslaget som utvecklingsområde för näringsliv.

För den befintliga vattentäkten inom det intilliggande friluftsområdet finns förslag på yttre skyddsområde som till en begränsad del berör planområdet. Skogsområdena ingår även i en av skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop för tallskog.

3.2 Nuvarande markanvändning

Markområdet utgörs huvudsakligen av skog som består av tallmo. Genom området går huvudmatning av vatten från vattentäkten. Terminalvägen med gång- och cykelväg korsar området i öst-västlig riktning. Ett gång- och cykelstråk genom området ansluter via tunnel under E4 till Vivstavarvstjärn och angränsande bostadsområden. Ett industrispår som förbinder Timrå industriområde med Ådalsbanan tangerar området i norr. I söder och öst tangerar ett 130 kV kraftledningsstråk.

3.3 Grundförhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet. Enligt skruvprovtagning består det översta jordlagret av sand med en mäktighet ca 1 m. Under sanden påträffades en grusig sand med en mäktighet om ca 0,8 – 1 m. Därunder följer finsand/sand ned till 10,5 m djup under markytan. Skruvprovtagningen avbröts efter att stopp ej erhållits på ett varierande djup mellan ca 5 till 10,5 m under markytan.

Två st. grundvattenrör har installerats i området nedförda till ett djup av ca 10,5 m och 115 m under markytan. Enligt utförda mätningar har båda rören varit torra vid mättillfällen.

3.4 Miljöstörningar

Inom det näraliggande Timrå industriområde finns inga verksamheter med utsläpp i luft som påverkar området. Fordonstrafiken på europaväg E 4 genererar dock betydande bullerstörningar i dess närområde.

3.5 Vägar och annan teknisk försörjning

Området nås från europaväg E4 via trafikplatsen "Hockeyrondellen" och Terminalvägen. Området är ännu ej anslutet till det kommunala va-nätet. Fjärrvärmenätet passerar utmed Terminalvägen.

3.6 Markägförhållanden

Marken ägs av Timrå kommun.



Illustrationen visar på hur området skulle kunna bebyggas.

4.3 Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns två st E-områden. E₁ föreslås som markreservat för framtida transformatorstation. E₂ föreslås för befintlig markanvändning för ventilkammare

Markreservatet kring den befintliga huvudvattenledningen är säkerställda med ledningsrätt. Huvudvattenledningen löper genom planförslagets markanvändning för natur.

4.4 Gator, trafik och parkering

Till området tar man sig längs med den befintliga gatan Terminalvägen. Vägen bedöms vara i sådant skick att den kan hantera en ökad trafikmängd. Längs med Terminalvägen löper en fristående cykelväg med god förbindelse till Timrå centrum.

En ny väg kommer att behöva anläggas i det nordöstra kvarteret för att möjliggöra infart till området. Detta då den norra delen längs med Terminalvägen utgörs av kraftigare slänter vilka inte är lämpliga för utfart/infart och därför föreslås omfattas av ett **utfartsförbud**. Ett utfartsförbud införs delvis inom den nordvästra kvarteret också vilket syftar till att minska eventuella utfarter/infarter över den befintliga cykelvägen.



Bild över befintlig cykelväg och Terminalvägen

Timrå kommun har ingen parkeringspolicy med fasta p-tal. För varje område får en specifik bedömning göras. Planförslaget är flexibelt och kan innebära verksamheter som kräver många parkeringar men det kan också innebära verksamheter som inte kräver många parkeringar. Den föreslagna exploateringsgraden möjliggör för att ytor för parkering och varumottag kan rymmas inom samtliga kvarter. Möjligheten för att bilda gemensamhetsanläggningar för parkering rymms också inom planförslaget.

En bedömning om hur många p-platser som kan anses vara nödvändiga måste göras utifrån den verksamhet som den sökande planerar och hanteras i bygglovprocessen.

4.5 Grundläggning och markförändringar

Marken inom området består till stor del av friktionsmaterial. Några sättnings- eller stabilitetsproblem bedöms inte föreligga inom planområdet.

Byggnader bedöms kunna grundläggas frostfritt med platta på friktionsjord.

5. Behovsbedömning

Behovsbedömningen är till för att klarlägga om planområdet berörs av särskilt skyddade naturområden enligt Miljöbalken eller om detaljplanen innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver upprättas för planen. Jämför förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, SFS 1998:905 § 4.

Relevansen att bedöma olika miljöaspekter i planen redovisas nedan.

	relevant	ej relevant
Stadsbild	☐	☒
Kulturarv	☐	☒
Naturmiljö	☒	☐
Rekreation och friluftsliv	☒	☐
Mark, vatten, luft, klimat	☒	☐
Resurser, mark, vatten, tillgångar	☐	☒
Hälsa och säkerhet, orsakat av detaljplan	☒	☐
Hälsa och säkerhet, från omgivningen	☒	☐
Måluppfyllelse	☒	☐

De aspekter som ovan bedömts vara relevanta att bedöma i den aktuella plansituationen utvecklas närmare nedan.

Naturmiljö, rekreation och friluftsliv

Det befintliga skogsområdet ingår ett större av skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop för tallskog som även utgör ett rekreationsområde i gällande översiktsplan. I det aktuella markområdet har avverkning av skogen skett kontinuerligt och den består i dagsläget främst av yngre skog som inte bedöms ha ett högre bevarande värde.

Områdets värde för rekreation och friluftsliv begränsas av att det ansluter till industriområden, gatutrafik och industrispår.

Vatten

Del av planområdet är beläget inom vattenskyddsområdet (inom föreslagen tertiär zon) för den vattentäkt som ligger vid Indalsälven.



Bilden visar vattenskyddsområdet (inom det skrafferande området) och planområdet.

Planområdet har sitt avrinningsområde mot Klingerfjärden. Recipienten Klingerfjärden har en otillfredsställande ekologisk status (p.g.a. övergödning), och den uppnår inte heller god kemisk status (p.g.a. antracen och naftalen). Grundvattenförekomsten Vivstavarv-Gistaholmarna är områdets andra recipient och har bedömts ha en god kvantitativ status. Den kemiska statusen har bedömts som otillfredsställande (p.g.a. förhöjda halter av arsenik och PAH). Planförslaget bedöms inte påverka statusen för MKN-vatten negativt.

En dagvattenutredning har upprättats för planområdet som har legat till grund för föreslagen exploateringsgrad. Områdets genomsläppliga jordar ger goda förutsättningar för tillämpning av infiltration/perkolation. Med en exploateringsgrad om 55 % går det att säkerställa att det finns ytbehov för infiltrationsanläggningar inom samtliga kvarter för planförslaget. Eftersom kvarteren kan utformas med stor flexibilitet säkerställs därför dagvattenhanteringen inom planområdet med en planbestämmelse om att dagvatten ska tas hand inom den egna fastigheten.

Risker

I enlighet med policydokumentet "Riskhantering i detaljplan" ska ett område om 150 meter från en farligt godsled beaktas i framtagandet av en detaljplan. Planområdet berörs av farliga godsleder från väg E4 samt av industrispåret som löper strax utanför planområdet i den norra delen.

På industrispåret finns idag möjligheten att transportera farligt gods. Hastighetsbegränsningen är 20 km/h. För att behålla ett säkerhetsavstånd till järnvägen har planförslaget en ca 15 meter bred zon av prickmark (mark får inte förses med byggnad) som tillsammans med området utanför planområdet ger ett totalt avstånd om 25 meter till spårmit.

Till E4 är det ca 100 meter från de kvarter i planförslaget som ligger närmast vägen. Några begränsningar inom planområdet har inte bedömts som nödvändiga då planförslaget omfattar markanvändning för verksamheter, handel och kontor.

Med läget nära E4 utsätts området för buller. Idag finns inga riktvärden för utomhusbuller för den föreslagna markanvändningen. Trafikverket har riktlinjer som anger riktvärden för inomhusbuller för b.l.a kontor och hotell vilket hanteras i bygglovprocessen.

Nationella miljömål

Planförslaget berör främst miljömålen om grundvatten, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv. Förslaget ger förutsättningar att uppfylla det miljömålet.

Ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående är det kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte medför sådan betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

6. Konsekvenser

Planförslaget innebär att ett skogsområde kommer att till stora delar avverkas och ge plats för ny bebyggelse för verksamheter, detaljhandel och kontor. Stigar inom området kommer att försvinna. En trafikökning kommer troligen också att ske längs med Terminalvägen. Planförslaget innebär också att fler verksamheter kan etablera sig i kommunen vilket kan bidra till fler arbetstillfällen och bidra till kommunens mål om tillväxt.

7. Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under sista kvartalet 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för utförande och anläggande av allmänna anläggningar, gata, cykelväg och naturmark. Efter försäljning av kvartersmarken ansvarar respektive byggherre för att finansiera och uppföra ny bebyggelse på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastighetsbildningsåtgärder kommer att behövas eftersom kvartersmarken är planerad att försälas.

Allmän plats

Allmän platsmark utgörs av fastigheten Vivsta 13:19 som ägs av Timrå kommun. Någon fastighetsbildning för allmän plats bedöms inte behövas.

Kvartersmark

Inom planområdet kan nya fastigheter för verksamheter (Z), detaljhandel (H) och kontor (K) bildas genom avstyckning från fastigheten Vivsta 13:19. Vid avstyckning av fastigheter i de kvarter som är belägna vid industrispåret bör extra hänsyn tas till utformningen av fastigheterna. Andelen prickmark i den norra delen av dessa

kvarter kan beroende på utformning av fastigheterna göra det svårt att uppnå föreslagna högsta exploateringsgrad.

Del av Vivsta 13.19 kan också avstyckas för tekniska anläggningar för E₁-ventilkammare och E₂-transformatorstation.

Gemensamhetsanläggning

Detaljplanen möjliggör för att gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmarken. Då det i dagsläget inte är klart hur området kommer att bebyggas kommer en omfattningen av en sådan anläggning att behöva utredas av lantmäterimyndigheten.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt för vatten (2262-95/6.1) och fjärrvärme (2262-85/48) löper genom planområdet. I planförslaget omfattas ledningsrätterna av allmän platsmark för natur och väg samt kvartersmark för teknisk anläggning.

Fastighetskonsekvenser

Mark för verksamheter, detaljhandel och kontor inom fastigheten Vivsta 13:19 kan avstyckas till egna fastigheter. Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet kommer att ske via avtal med de fastigheter som bildas inom området och respektive avtalspart kommer då få en egen förbindelspunkt och en anslutningsavgift kommer att tas ut.

Ansökan om lantmäteriförrättning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Timrå kommun kommer att ansöka och bekosta fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Timrå kommun bekostar detaljplanen samt nödvändiga utredningar. Kommunen ansvarar för att bygga ut allmänna anläggningar. Kommunen kan med stöd av PBL ta ut exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän platsmark som krävs för detaljplanens genomförande. Beroende på hur området utformas kan kommunen upprätta genomförandavtal med kommande exploatörer.

Tekniska frågor

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- Geoteknisk-undersökning (SWEKO 2017-06-30)
- Dagvattenutredning (WSP 2017-08-31)

8. Ändringar efter samråd

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Berörda myndigheter, sakägare och allmänhet har informerats och fått tillfälle att lämna synpunkter under samrådsskedet. Inkomna synpunkter med kommentarer redovisas närmare i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Illustrationen har utgått och återfinns i planbeskrivningen
- Markanvändningen har kompletterats med att omfatta ZHK inom samtliga kvarter för att öka flexibiliteten i planförslaget.
- Planområdet har utökats och naturmark och mark för småindustri har utgått och ersatts av ZHK.

- Markanvändning för cykelväg har tillkommit till planförslaget.
- Våningsantalet har utgått och ersatts med en byggnadshöjd om 15 meter.
- Exploateringsgraden har till granskningsförslaget ökat till att högsta möjliga byggnadsarea är 55 % av fastighetens storlek.
- Bestämmelsen om upplag har utgått då det regleras i kommande föreskrifter för vattenskyddsområdet.
- Gemensamhetsanläggningar för vägar på kvartersmark har utgått.
- Prickmark har utgått och ersatts av ny prickmarks-zon längs med industri-spårets dragning.
- Markanvändningen för pumpstation har ersatts med markanvändning för ventilkammare.
- U-området i naturmarken har utgått.
- Utfartsförbudet har korrigerats och på viss ställen tagits bort.
- Bestämmelsen om dagvatten har justerats till att gälla att dagvatten ska omhändertas inom den egna fastigheten
- Genomförandetiden har justerats till att gälla i 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Efter samrådet har planbeskrivningens text om följande förändrats:

- Avsnitten om geoteknik, vatten, planbestämmelser, risker har kompletterats
- Ett nytt avsnitt om gator, trafik och parkering har tillkommit
- Avsnittet om genomförande har kompletterats.

9. Ändringar efter granskning

Efter granskningen har planförslaget ändrats med följande på plankartan:

- Vägområdet för markanvändning för gata har utökats något för att skapa bättre vändmöjligheter.

Planförfattare

Detaljplanen har upprättats i samarbete med kommunens tjänstemän inom Miljö- och byggkontoret. Samrådshandlingen har upprättats av planarkitekt Hans-Erik Åslin. Planförfattare är planarkitekt Olof Lindstrand.

Olof Lindstrand
Planarkitekt

Klas Lundgren
Förvaltningschef Miljö- och byggkontoret